

REPUBLIQUE DE CÔTE D'IVOIRE

COUR D'APPEL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

TRIBUNAL DE COMMERCE
D'ABIDJAN

RG N°695/2019

JUGEMENT CONTRADICTOIRE
DU 22/05/2019

Affaire :

Monsieur GAO GAO ALAIN ROSSY

(Maître MOISE DIBY)

C/

LA SOCIETE NEGOCE DE
CONSTRUCTION ET
D'AMENAGEMENT dite SONECA

(SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE)

**DECISION
CONTRADICTOIRE**

Rejette l'exception de sursis à statuer
soulevée par la Société de Négoce, de
Construction et d'Aménagement dite
SONECA SARL U ;

Déclare recevable l'action de monsieur GAO
Goa Alain Rossy;

Lui donne acte de ce qu'il a renoncé à ses
demandes en résolution de la convention de
lotissement, restitution des parcelles de
terrain et en paiement de dommages et
intérêts ;

Dit la demande en annulation de la
convention de lotissement du 15 Mars 2015
de monsieur GAO Goa Alain Rossy mal
fondée ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

**AUDIENCE PUBLIQUE ORDINAIRE DU 22 MAI
2019**

Le Tribunal de Commerce d'Abidjan, en son audience
publique ordinaire du vingt-deux mai deux mille dix-neuf
tenue au siège dudit Tribunal, à laquelle siégeaient :

**Madame KOUASSI AMENAN HELENE épouse
DJINPHIE**, Président;

**Madame ABOUT OLGA, Messieurs SAKO
KARAMOKO, DOUKA CHRISTOPHE AUGUSTE et
N'GUESSAN EUGENE**, Assesseurs ;

Avec l'assistance de **Maître AMALAMAN ANNE-MARIE**,
Greffier;

A rendu le jugement dont la teneur suit dans la cause entre:

Monsieur GAO GAO ALAIN ROSSY, né le 16 Mai 1958 à
Akouré, de nationalité ivoirienne, Econome des Lycées et
Collèges, demeurant à Akouré, BP 37 Akouré;

Lequel fait élection de domicile en l'Etude de son conseil,
Maître MOISE DIBY, Avocat à la Cour, 05 BP 1816
Abidjan 05, Tel : 20 22 76 06/ 03 46 90 73 ;

Demandeur;

D'une part ;

Et ;

**LA SOCIETE NEGOCE DE CONSTRUCTION ET
D'AMENAGEMENT dite SONECA**, société à
responsabilité limitée au capital de 1.000.000FCFA, dont le
siège social est sis à Abidjan Bingerville, BP 659 Bingerville,
prise en la personne de son représentant légal, en ses
bureaux;

Ayant pour conseil la **SCPA KOFFI-OUATTARA-TAPE**,
Avocats près la Cour d'Appel d'Abidjan y demeurant Abidjan,
04 BP 1806 Abidjan 04, Tel : 22 44 46 14, fax : 22 44 16 76;

Défenderesse;

D'autre



315747
on n. DIBY
171011 on KOFFI
1

part ;

Enrôlée pour l'audience du mercredi 06 mars 2019, la cause a été appelée à cette date puis renvoyée au 13 mars 2019 pour production de pièces ;

Une mise en état a été ordonnée et confiée au juge ZUNON JOEL, puis la cause a été renvoyée à l'audience publique du 10 Avril 2019 pour être mise délibéré ;

La mise en état a fait l'objet d'une ordonnance de clôture N°480/2019 ;

A l'audience du 10 Avril 2019, la cause a été mise en délibéré pour décision être rendue le 22 mai 2019 ;

Advenue ladite date, le Tribunal a vidé son délibéré ;

LE TRIBUNAL,

Vu les pièces du dossier ;

Vu l'échec de la tentative de règlement amiable préalable

Oui les parties en leurs demandes, fins et conclusions ;

Et après en avoir délibéré conformément à la loi ;

FAITS, PROCEDURE ET PRETENTIONS DES PARTIES

Par exploit du 15 Février 2019, monsieur GAO Goa Alain Rossy a fait servir assignation à la Société de Négoce, de Construction et d'Aménagement dite SONECA SARL U, d'avoir à comparaître, le 06 Mars 2019, par-devant la juridiction de céans, à l'effet de voir :

- Prononcer la résolution de la convention du 16 Mars 2015 la liant à la défenderesse ;
- Ordonner son déguerpissement de la parcelle de terrain objet de ladite convention ;
- Ordonner à la défenderesse de lui restituer la parcelle de terrain litigieuse ;
- Condamner celle-ci à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ;

CT

- Assortir le présent Jugement de l'exécution provisoire ;

Au soutien de son action, monsieur GAO Goa Alain Rossy expose que par convention du 16 Mars 2015, il a confié à la SONECA SARL U le lotissement de sa parcelle de terrain d'une superficie de 11 H 06 Ha 71 ca sise dans la Commune de Bingerville ;

Bien que n'ayant effectué aucun lotissement sur la parcelle de terrain en cause, affirme-t-il, la SONECA SARL U a quand même obtenu du Ministère de la Construction, de l'Urbanisme, du Logement et de l'Assainissement, l'arrêté N°17-0118/MCU/CAB/CVRLANA du 04 Janvier 2017, portant approbation d'un lotissement sur ladite parcelle de terrain, lotissement dénommé *POTOU SUD* ;

Il soutient que quelques temps après la délivrance de cet arrêté, ledit Ministère lui a révélé que cet acte a fait l'objet d'une annulation administrative, motif pris de ce qu'en réalité, aucun lotissement n'a été réalisé sur la parcelle en cause, et encore moins, une enquête de *commodo et d'incommodo* ;

Dans ces conditions, monsieur GAO Goa Alain Rossy fait valoir que la SONECA SARL U a manqué à son obligation contractuelle, qui était de lotir la parcelle de terrain susdite ;

Aussi, sollicite-t-il, la résolution de la convention de lotissement du 16 Mars 2015, le déguerpissement de la SONECA SARL U de ladite parcelle de terrain, ainsi que la restitution à son profit dudit bien ;

Poursuivant, monsieur GAO Goa Alain Rossy fait savoir, que postérieurement à la convention de lotissement du 16 Mars 2015 le liant à la SONECA SARL U, cette dernière a conclu le 25 Août 2015, une autre convention de lotissement avec plusieurs propriétaires terriens du village de Sebia-Yao, dont lui-même ;

Il précise, que la parcelle de terrain objet de la convention du 16 Mars 2015, a été également intégrée à celle du 25 Août 2015 ;

Au demeurant, il souligne que c'est en vertu de cette convention du 25 Août 2015, que le lotissement dénommé *POTOU SUD* a été réalisé ;

Il estime dans ces conditions, que le contrat de lotissement du

16 Mars 2015 est devenue sans objet ;

C'est pourquoi, il sollicite, sur le fondement de l'article 1108 du code civil, l'annulation de la convention en cause, pour défaut d'objet ;

De même, il prie la juridiction de céans de prononcer l'annulation de cette convention, arguant qu'elle n'a pas été constatée par acte authentique, ce, en violation l'article 8 alinéa de 2 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 ;

En outre, monsieur GAO Goa Alain Rossy avance que l'inexécution contractuelle de la SONECA SARL U lui a causé divers préjudices, pour réparation desquels il sollicite sa condamnation à lui payer la somme de 100.000.000 F CFA à titre de dommages et intérêts ainsi que l'exécution provisoire de la décision à intervenir ;

Poursuivant monsieur GAO Goa Alain Rossy explique que le lotissement dénommé *POTOU SUD*, dont l'arrêté d'approbation a fait l'objet d'annulation administrative, a été réalisé en vertu du protocole d'accord du 25 Août 2015 susmentionné ;

Selon lui, ce lotissement, de même que l'arrêté qui l'a constaté, sont étrangers à la convention du 16 Mars 2015 le liant à la SONECA SARL U ;

De la sorte, il estime que le recours en annulation exercé par la SONECA SARL U contre l'arrêté portant approbation du lotissement querellé, ne peut valablement justifier le sursis dans la présente cause ;

Par conséquent, il prie la juridiction de céans de rejeter la demande aux fins de sursis à statuer formulée par la SONECA ;

En réplique, la SONECA SARL U soutient qu'elle a effectivement réalisé le lotissement convenu, tel que cela ressort du procès-verbal de constat et d'audition du 04 Février 2018 ;

Au demeurant, elle fait valoir que l'arrêté portant annulation du lotissement dénommé *POTOU SUD*, duquel monsieur GAO Goa Alain Rossy tire ses moyens de résolution de la convention du 16 Mars 2015 les liant, est à ce jour déferé à la censure de la Chambre Administrative de la Cour Suprême ; c'est pourquoi, il demande au tribunal de sursoir à statuer jusqu'à ce que ladite juridiction vide sa saisine ;

Subsidiairement au fond, elle relève que la convention susdite a pour objet, le lotissement de la parcelle de terrain appartenant à monsieur GAO Goa Alain Rossy, sise à Bingerville, M'Batto Bouaké ;

Aussi, elle prétend que la loi du 10 Mars 1970 invoqué par le demandeur, n'a pas vocation à s'appliquer à leur convention de lotissement, d'autant qu'elle n'opère aucun transfert de propriété à son profit ;

En effet, selon la SONECA SARL U, le demandeur demeure propriétaire des parcelles de terrain en cause, après que le lotissement a été réalisé ;

S'appuyant sur ces arguments, elle prie la juridiction de céans de rejeter l'action de monsieur GAO Goa Alain Rossy comme étant mal fondée ;

Avant la clôture des débats, monsieur GAO Goa Alain Rossy a renoncé à ses demandes en résolution, déguerpissement et paiement de dommages et intérêts, tout en maintenant celles en annulation du contrat de lotissement, assortie de l'exécution provisoire ;

SUR CE

EN LA FORME

Sur le caractère de la décision

La SONECA SARL U a fait valoir ses moyens de défense ;

Il convient donc de statuer par décision contradictoire ;

Sur le taux du ressort

Aux termes des dispositions de l'article 10 de la loi n°2016-1110 du 08 décembre 2016 portant création, organisation, et fonctionnement des juridictions de commerce, « *Les tribunaux de commerce statuent :*

- *en premier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige est supérieur à vingt-cinq millions de francs ou est indéterminé.*
- *en premier et dernier ressort, sur toutes les demandes dont l'intérêt du litige n'excède pas vingt-cinq millions de francs » ;*

En l'espèce, il résulte des pièces du dossier que l'intérêt du litige est indéterminé ;

Il convient donc de statuer en premier ressort ;

Sur le sursis à statuer

La SONECA SARL U fait observer, que monsieur GAO Goa Alain Rossy fonde sa demande en résolution de la convention de lotissement du 16 Mars 2015, sur les motifs retenus par l'administration dans l'arrêté du 23 Février 2018, portant annulation du lotissement de la parcelle de terrain objet de leur contrat ;

Dans ces conditions, il prie la juridiction de céans de surseoir à statuer, motif pris de ce qu'il a initié un recours pour excès de pouvoir contre cet arrêté devant la chambre administrative de la Cour Suprême ;

Il s'induit des prétentions de la SONECA SARL U, que le sursis à statuer qu'elle sollicite, porte sur la demande en résolution de la convention de lotissement par elle conclue avec monsieur GAO Goa Alain Rossy ;

Or, il ressort des débats, que monsieur GAO Goa Alain Rossy a renoncé à cette demande en cours d'instance, conformément aux dispositions de l'article 52 du code de procédure civile, commerciale et administrative ;

Dès lors, il y a lieu de dire et juger que le sursis à statuer sollicité par la SONECA SARL U est dépourvu d'objet et le rejeter ;

Sur la recevabilité de l'action

L'action de monsieur GAO Goa Alain Rossy a été initiée suivant les conditions de forme et de délai prévues par la loi ;

Il convient donc de la recevoir ;

AU FOND

Sur les demandes en résolution, restitution et paiement de dommages et intérêts

En cours d'instance, se fondant sur l'article 52 alinéa 4 du code de procédure civile, commerciale et administrative, monsieur GAO Goa Alain Rossy a renoncé aux demandes susdites ;

Il convient dès lors, de lui en donner acte.

Sur la demande en annulation de la convention du 16 Mars 2019

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 1108 du

code civil

Monsieur GAO Goa Alain Rossy sollicite sur le fondement de l'article 1108 du code civil l'annulation de la convention de lotissement du 16 Mars 2015 au motif qu'elle n'a pas d'objet ;

L'article 1108 du code civil dispose : « *Quatre conditions sont essentielles pour la validité d'une convention :*

- *Le consentement de la partie qui s'oblige ;*
- *Sa capacité de contracter ;*
- *Un objet certain qui forme la matière de l'engagement ;*
- *Une cause licite dans l'obligation » ;*

Il en découle qu'une convention qui n'a pas d'objet est nulle ;

L'objet du contrat désigne l'opération juridique que les parties ont voulu effectuer ;

En l'espèce, il est constant à l'analyse de la convention de lotissement datée du 16 Mars 2015 produite aux débats qu'elle porte sur le lotissement de la parcelle du demandeur dont les modalités d'exécution ont été clairement définies par les parties ;

Il en résulte que cette convention a un objet et le fait que la SONECA SARL U ait conclu une autre convention qui concerne également la parcelle sur laquelle porte la convention du 16 Mars 2015 n'a aucune incidence sur l'objet de cette convention de lotissement d'autant moins que les conditions de formation d'un contrat s'apprécie au moment de la formation dudit contrat ;

Il y a lieu de rejeter ce moyen ;

Sur le moyen tiré de la violation de l'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970 portant loi de finances pour la gestion 1970

Monsieur GAO Goa Alain Rossy sollicite l'annulation de la convention de lotissement du 16 Mars 2015, au motif qu'elle n'a pas été constatée par acte notarié, ce, en violation de l'article 8 susvisé ;

La SONECA SARL U s'oppose à cette demande, motif pris de ce que ce texte de loi n'a pas vocation à s'appliquer à une convention de lotissement ;

L'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, portant loi de finances pour la gestion 1970 dispose : « *Tous actes à publier au livre foncier y compris ceux portant sur les transactions relatives à des plantations, doivent être dressés par-devant Notaire. Sont assimilés aux actes notariés, les actes émanant des Tribunaux et de l'Administration des domaines ;*

Tous faits, conventions ou sentences ayant pour objet de constituer, transmettre, déclarer, modifier ou éteindre un droit réel immobilier, d'en changer le titulaire ou les conditions d'existence, tous baux d'immeubles excédant trois années, toutes quittances ou cession d'une somme équivalant à plus d'une année de loyers ou fermage non échu, doivent, en vue de leur inscription, être constatés par actes authentiques sous peine de nullité absolue. Ils ne peuvent être authentifiés par le dépôt au rang des minutes d'un notaire.

Il en est de même des actes de constitution ou de mainlevée d'hypothèques maritimes. » ;

Il ressort de ces dispositions que toute convention, qui a pour effet de transférer un droit réel immobilier d'une partie à une autre, doit, sous peine de nullité absolue être constatée par acte authentique ;

En l'espèce, il a été jugé que la convention litigieuse a pour objet le lotissement de la parcelle de monsieur GAO Goa Alain Rossy ;

Le lotissement étant une opération de division du sol, en propriété ou en jouissance, réalisée en vue de bâtir, une convention de lotissement, n'a donc pas pour effet de transférer un droit réel immobilier comme le prétend le demandeur ;

Par ailleurs, les lots que monsieur GAO Goa Alain Rossy s'est engagé à remettre à la SONECA SARL U à la fin des travaux constituent la rémunération de celui-ci et non l'objet de la convention conclut par les parties ;

Dès lors, c'est en vain que se fondant sur l'article 8 de la loi N°70-2019 du 10 Mars 1970, le demandeur soutient que la convention du 16 Mars 2015 est nulle pour n'avoir pas été conclu par devant notaire ;

Il convient de rejeter ce moyen ;

Sur l'exécution provisoire

Monsieur GAO Goa Alain Rossy sollicite l'exécution provisoire du présent jugement ;

Toutefois, le tribunal n'ayant pas fait droit à sa demande en annulation, sa demande d'exécution provisoire est sans objet et doit être rejetée ;

Sur les dépens

Monsieur GAO Goa Alain Rossy succombant, il y a lieu de la condamner aux dépens de l'instance ;

PAR CES MOTIFS

Statuant publiquement, contradictoirement et en premier ressort ;

Rejette l'exception de sursis à statuer soulevée par la Société de Négocie, de Construction et d'Aménagement dite SONECA SARL U ;

Déclare recevable l'action de monsieur GAO Goa Alain Rossy;

Lui donne acte de ce qu'il a renoncé à ses demandes en résolution de la convention de lotissement, restitution des parcelles de terrain et en paiement de dommages et intérêts ;

Dit la demande en annulation de la convention de lotissement du 15 Mars 2015 de monsieur GAO Goa Alain Rossy mal fondée ;

L'en déboute ;

Le condamne aux dépens de l'instance.

Ainsi fait, jugé et prononcé publiquement les jour, mois et an que dessus.

ET ONT SIGNE LE PRESIDENT ET LE GREFFIER.

N° GQ: 00282820

D.F: 18.000 francs

ENREGISTRE AU PLATEAU

Le... 28 JUN 2019
REGISTRE A.J. Vol... 45 F°... 50
N°... 1030 Bord... 388 / 43

REÇU : Dix huit mille francs

**Le Chef du Domaine, de
l'Enregistrement et du Timbre**

